

6.10) PU 385/2014

Projekt

z dnia 4 czerwca 2014 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY STĘŻYCA**

z dnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu wsi Gołubie – Gołubie Wschód obejmującą tereny 011-MN, 017-MN, 022-MN/MR, 026-KDD,
031-KDW**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. t.j. z 2013 r., poz.594 z późn. zm.) oraz art.20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (. Dz. U. t.j. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.),

**Rada Gminy Stężyca
uchwala, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca” uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gołubie – Gołubie Wschód uchwalonego uchwałą nr VII/68/2007 Rady Gminy Stężyca z dnia 12 czerwca 2007r. obejmującą tereny oznaczone symbolami 011-MN, 017-MN, 022-MN/MR, 026-KDD i 031-KDW

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym drogi),
- 2) **dostępność drogowa** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej
- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszczeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, infrastruktury telekomunikacyjnej o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
- 4) **budynek mieszkalny jednorodzinny** - budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 5) **zabudowa zagrodowa** - zespół budynków związanych z produkcją rolną, składający się z jednego lub dwóch budynków mieszkalnych jedno - lub dwumieszkaniowych i - co najmniej jednego budynku inwentarskiego lub magazynowego przeznaczonego do przechowywania płodów rolnych wyprodukowanych we własnym gospodarstwie,
- 6) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** lokal lub dom mieszkalny właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa,
- 7) **wysokość budynku** - mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do

najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

8) **dachy dwuspadowe** – dachy składające się z kilku dwuspadowych połaci o takich samych spadkach, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.)

9) **wysokość ścianki kolankowej** – wysokość ściany mierzona od poziomu stropu kondygnacji poddasza do górnego poziomu murłaty.

10) **obiekt małej architektury** - niewielkie obiekty, a w szczególności:

- a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
- b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;

11) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym

12) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże.

13) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

14) **nośnik reklamowy** - rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach

§ 3. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

MR – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

a) W terenach zabudowy zagrodowej MR dopuszcza się:

- lokalizację maksymalnie dwóch budynków mieszkalnych w obrębie zagrody,
- lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną indywidualną,
- lokalizację obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu,
- lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- lokalizację garaży, budynków gospodarczych, inwentarskich, wiat itp.,
- realizację usług agroturystycznych,
- rzemiosła usługowego,

b) W terenach zabudowy zagrodowej MR wyklucza się:

- lokalizację warsztatów usług samochodowych, mechanicznych, elektrycznych, rzemieślniczych, stolarni itp.

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ekstensywnej) – jeden budynek mieszkalny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi

a) W terenach mieszkaniowych MN dopuszcza się:

- usługi niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, mieszczące się w lokalach użytkowych do 30% powierzchni użytkowej,
- budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: pensjonat, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich,
- zabudowę towarzyszącą typu: garaż, budynek gospodarczy, itp.,
- obiekty małej architektury,

- lokalizację dróg wewnętrznych, sieci i obiektów infrastruktury.

b) W terenach mieszkaniowych wyklucza się: lokalizację warsztatów usług samochodowych, mechanicznych, elektrycznych, stolarni, itp.

MN/MR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy zagrodowej z usługami agroturystycznymi - w terenach dopuszcza się zabudowę MN i MR bez określania proporcji między nimi.

KDD – tereny ulic dojazdowych, publicznych

KDW – tereny ulic wewnętrznych

§ 4. W uchwale Nr VII/68/2007 Rady Gminy Stężycza z dnia 12 czerwca 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gołubie – Gołubie Wschód w § 6 w kartach terenu wymienionych w § 1 zmienia się ustalenia planu.

§ 5. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 6 terenów: 3 tereny oznaczone numerami trzycyfrowymi - 017, 031 i 022 oraz 3 tereny oznaczone trzycyfrowymi numerami z literą - 011a, 011b i 011c.

2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 6. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 011a, 011b I 017 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI GOŁUBIE - GOŁUBIE WSCHÓD

1. **Numer terenu:** 011a, 011b i 017;

2. **Powierzchnia terenu:**

1) teren 011a – 1,81 ha,

2) teren 011b – 2,33 ha,

3) teren 017 – 0,44 ha;

3. **Przeznaczenie terenu:** MN – tereny zabudowy mieszkaniowej;

4. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) stosuje się zasady określone w ust. 5, 7, 9.

2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z gotowych elementów betonowych, itp.,

3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych, reklam wolnostojących, reklamy wbudowane i szyldy związane z prowadzoną działalnością gospodarczą ograniczone do powierzchni 1m²;

5. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne w odległości:

a) 20,0m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 10249 (poza rysunkiem planu) dla terenów 011a -MN i 011b-MN – jak na rysunku planu,

b) 12,0m od lasu (poza rysunkiem planu) dla terenu 011a-MN,

c) pozostałe zgodnie z przepisami drogowymi i budowlanymi,

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

a) maksymalnie - 20%,

b) minimum - 10% na komunikację i miejsca postojowe,

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 60%,

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,

b) maksymalna - 0,3,

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m,

6) kształt dachu – dla nowych obiektów:

- a) dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych przedziale 35° - 45°,
- b) dla budynków z podwyższoną ścianką kolankową (1,2m – 1,8m) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 22° - 30°,

7) wielkość działki - dla nowych podziałów:

- a) minimalna - 850m² (nie dotyczy podziałów w celu polepszenia zagospodarowania istniejących działek),
- b) maksymalna - nie ustala się,

8) inne gabaryty: dowolne,

9) inne:

- a) elewacje z użyciem materiałów naturalnych: cegła, kamień naturalny, tynk, drewno, dachówka ceramiczna, gont, trzcina, inne, dopuszcza się pokrycie dachu bitumiczne lub blachodachówkę,
- b) kolorystyka elewacji w barwach naturalnych pastelowych, (paleta ziemna), kolorystyka dachów w kolorach zbliżonych do naturalnych dachówek ceramicznych z dopuszczeniem dachów grafitowych,
- c) elementy małej architektury oraz ogrodzenia dostosowane kolorystyką oraz materiałami do istniejącej zabudowy, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, zakaz stosowania ogrodzeń pełnych;

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla nowych podziałów minimalna wielkość działki 850m²,
- 2) granice nowych działek nachylone do działek drogowych pod kątem około 80° - 100°,

7. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa dla terenu:

a) 011a i 011b

- z drogi powiatowej nr 10249 (poza granicami planu) ograniczony do istniejącego zjazdu na ulicę wewnętrzną 011c-KDW,
- z drogi dojazdowej o nr ewidencyjnym gruntu nr 325 i 322 (poza granicami planu),
- z ulicy wewnętrznej 011c-KDW,

b) 017

- z drogi dojazdowej (poza granicami planu),
- z ulicy wewnętrznej 031-KDW,

- 2) parkingi: co najmniej 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie na działce,
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych: do kanalizacji sanitarnej,
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
- 9) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej,
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się;

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;

9. Zasady ochrony środowiska i przyrody: przyjmuje się poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej;

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;

12. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej;

13. Stawka procentowa: 15% służąca do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

14. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) tereny położone w otulinie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z odrębnymi przepisami,

2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu:

1) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem zachowania parametrów ustalonych w ust.5,

2) zabudowę istniejącą o parametrach innych niż ustalone w planie uznaje się za zgodną z planem;

16. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) na terenach 011a-MN i 011b-MN orientacyjne podziały parcelacyjne,

2) na terenach 011a-MN i 011b-MN strefa radiolinii jak na rysunku planu,

3) w terenie 011-MN istniejący wodociąg,

4) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych na działkach,

5) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów,

6) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu późniejszego ich wykorzystania,

7) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu późniejszego jej wykorzystania;

§ 7. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 022 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI GOŁUBIE - GOŁUBIE WSCHÓD

1. Numer terenu: 022;

2. Powierzchnia terenu: 7,41 ha;

3. Przeznaczenie terenu: MN/MR - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, zagrodowej i zagrodowej z usługami agroturystycznymi;

4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) stosuje się zasady określone w ust. 5,7,9,

2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z gotowych elementów betonowych, itp.,

3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych, reklam wolnostojących, reklamy wbudowane i szyldy związane z prowadzoną działalnością gospodarczą ograniczone do powierzchni 1m²;

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne w odległości:

a) 12,0m od lasu (poza rysunkiem planu),

b) pozostałe zgodnie z przepisami drogowymi i budowlanymi,

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

- a) maksymalnie - 20%,
- b) minimum - 10% na komunikację i miejsca postojowe,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna - 0,5,
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie 9.0m,
 - b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych (np. stodoła itp.) – maksymalnie 12.0m,
- 6) kształt dachu:
 - a) budynki mieszkalne, małe budynki gospodarcze (rzut nie większy od rzutu budynku mieszkalnego) - dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°,
 - b) dla budynków z podwyższoną ścianką kolankową 1,2m – 1,8m) - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 22° - 30°,
 - c) budynki o znacznych gabarytach (szerokość ściany szczytowej > 15m): dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 15-35°,
- 7) wielkość działki - dla nowych podziałów:
 - a) minimalna - 2000m² (nie dotyczy podziałów w celu polepszenia zagospodarowania istniejących działek),
 - b) maksymalna - nie ustala się,
- 8) inne gabaryty: dowolne,
- 9) inne:
 - a) elewacje z użyciem materiałów naturalnych: cegła, kamień naturalny, tynk, drewno, dachówka ceramiczna, gont, trzcina, inne, dopuszcza się pokrycie dachu bitumiczne lub blachodachówkę,
 - b) kolorystyka elewacji w barwach naturalnych pastelowych, (paleta ziemna), kolorystyka dachów w kolorach zbliżonych do naturalnych dachówek ceramicznych z dopuszczeniem dachów grafitowych,
 - c) elementy małej architektury oraz ogrodzenia dostosowane kolorystyką oraz materiałami do istniejącej zabudowy, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, zakaz stosowania ogrodzeń pełnych;

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla nowych podziałów minimalna wielkość działki 2000m²,
- 2) granice nowych działek nachylone do działek drogowych pod kątem około 80° - 100°,

7. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa dla terenu: z dróg dojazdowych poza granicami planu,
- 2) parkingi:
 - a) co najmniej 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,
 - b) w usługach - co najmniej 1 miejsce postojowe na jeden pokój gościnny,
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody pitnej do czasu realizacji sieci wodociągowej,
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych: do kanalizacji sanitarnej,
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

- 8) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
- 9) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej,
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się;

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;

9. Zasady ochrony środowiska i przyrody: przyjmuje się poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;

12. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej;

13. Stawka procentowa: 15% służąca do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

14. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny położone w otulinie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z odrębnymi przepisami,
- 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem zachowania parametrów ustalonych w ust.5,
- 2) zabudowę istniejącą o parametrach innych niż ustalone w planie uznaje się za zgodną z planem;

16. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) strefa radiolinii jak na rysunku planu,
- 2) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych na działkach,
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów,
- 4) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu późniejszego ich wykorzystania,
- 5) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu późniejszego jej wykorzystania;

§ 8. KARTA DROGOWA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 026 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI GOŁUBIE - GOŁUBIE WSCHÓD

1. Numer terenu: 026;

2. Powierzchnia terenu: 0,17 ha;

3. Klasa i nazwa ulicy: oznaczenie KDD, ulica dojazdowa;

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu nie mniej niż 8,0m,
- 2) przekrój: jedna jezdnia i dwa pasy ruchu,
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
- 4) wyposażenie: dopuszcza się chodnik;

5. Powiązania z układem zewnętrznym: 026-KDD poprzez skrzyżowanie z ulicą lokalną 025-KDL (droga powiatowa nr 10249);

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: stosuje się przepisy ogólne;

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagający przekształceń lub rekultywacji: dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej;

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: nie ustala się;

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) mała architektura: dopuszcza się,

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji,

3) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe: dopuszcza się,

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym infrastrukturę telekomunikacyjną;

11. Stawka procentowa: nie dotyczy;

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: Teren położony w obszarze Kaszubskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodne z odrębnymi przepisami;

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się;

14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się;

§ 9. KARTA DROGOWA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 011c i 031 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI GOŁUBIE - GOŁUBIE WSCHÓD

1. Numer terenu: 011c i 031;

2. Powierzchnia terenu:

1) teren 011c – 0,40 ha

2) teren 031 – 0,04 ha;

3. Klasa i nazwa ulicy: oznaczenie KDW, ulica wewnętrzna;

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny,

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,

4) wyposażenie: dopuszcza się chodnik;

5. Powiązania z układem zewnętrznym:

1) 031-KDW - poprzez skrzyżowanie z ulicą dojazdową (poza granicami planu),

2) 011c-KDW - poprzez skrzyżowanie z drogą powiatową nr 10249 (poza granicami planu);

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: stosuje się przepisy ogólne;

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji i istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej;

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: nie ustala się;

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: zakaz lokalizacji,
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji,
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji,
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym infrastrukturę telekomunikacyjną,
- 5) zieleń: dopuszcza się;

11. **Stawka procentowa:** nie dotyczy

12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren położony w otulinie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

13. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu:** nie ustala się;

14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się;

§ 10. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

1. Część graficzna - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **fragmentu wsi Gołubie – Gołubie Wschód** obejmujący strefy **011a-MN, 011b-MN, 011c-KDW, 017-MN, 022-MN/MR, 026-KDD i 031-KDW** w skali 1:2000,

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2),

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 11. Traci moc we fragmentach objętych ustaleniami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gołubie – Gołubie Wschód zatwierdzony uchwałą Nr VII/68/2007 Rady Gminy Stężyca z dnia 12 czerwca 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gołubie – Gołubie Wschód (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 134, poz. 2396).

§ 12. Zobowiązuje się Wójta Gminy Stężyca do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem,
- 2) publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Urzędu Gminy Stężyca

§ 13. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

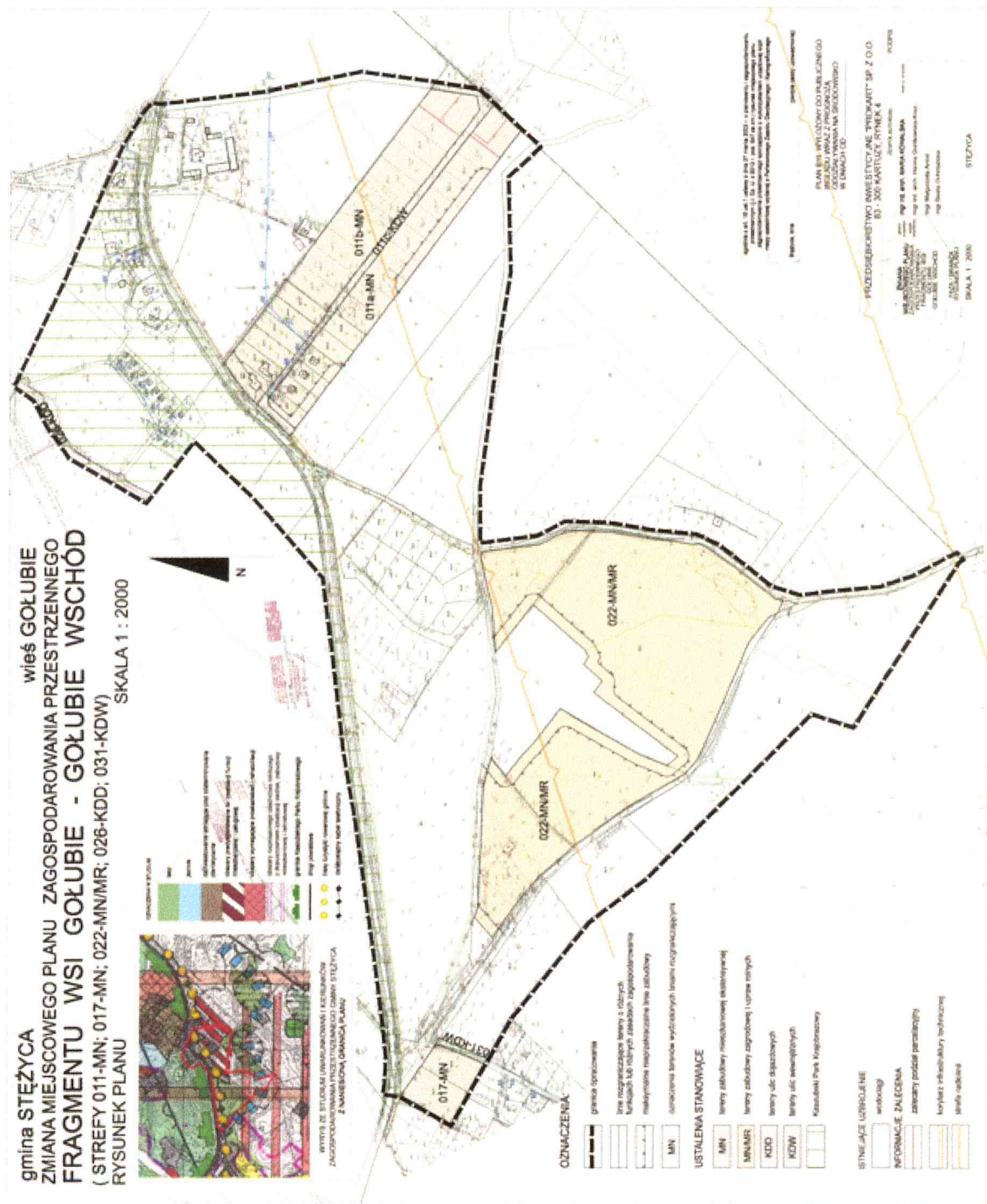
Przewodniczący Rady Gminy
Stężyca

Stefan Literski

Uzgodniona pod względem
formalno-prawnym
Anna Gacka-Kepińska
RACJ. PRAWNY

z dnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gołubie – Gołubie Wschód obejmującą tereny 011-MN, 017-MN, 022-MN/MR, 026-KDD, 031-KDW



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Gminy Stężyca

z dnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gołubie
– Gołubie Wschód obejmującą tereny 011-MN, 017-MN, 022-MN/MR, 026-KDD, 031-KDW**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 19.03.2014 r. do 18.04.2014 r. nie złożono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Gminy Stężyca

z dnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gołubie – Gołubie Wschód obejmującą tereny 011-MN, 017-MN, 022-MN/MR, 026-KDD, 031-KDW

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

1. Wykaz zadań własnych gminy wynikających z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego :

1. Podział działek przeznaczonych pod drogi
2. Budowa ulicy lokalnej
3. Budowa sieci wodociągowej
4. Budowa sieci kanalizacji sanitarnej

2. Źródła finansowania zadań wymienionych wyżej będą stanowić środki własne pochodzące z budżetu gminy, środki pomocowe, partycypacja inwestorów prywatnych w kosztach budowy na zasadzie lokalnych inicjatyw inwestycyjnych.

3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja będzie uzależniona od posiadanych środków.

UZASADNIENIE

1. Podstawa i cel opracowania

Do opracowania planu przystąpiono w celu realizacji uchwały Nr XVIII/194/2008 Rady Gminy Stężycza z dnia 5 sierpnia 2008r. w sprawie zmiany uchwały Nr VII/68/2007 Rady Gminy Stężycza z dnia 12 czerwca 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gołubie – Gołubie Wschód. Zmiana planu obejmuje tereny oznaczone w w/w planie symbolami 011-MN, 017-MN, 022-MN/MR, 026-KDD i 031-KDW a jej intencją jest umożliwienie lepszego, bardziej racjonalnego zagospodarowania tych terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową, oraz umożliwienie wydzielenia geodezyjnego istniejącej na terenie leśnym drogi obsługującej tereny mieszkaniowe oraz tereny zabudowy lotniskowej zlokalizowane w obszarze planu oraz poza granicami planu.

2. Położenie

Obszar opracowania położony jest we wsi Gołubie wybudowanie i swoim zasięgiem obejmuje tereny na wschód od terenu ścisłej zabudowy wsi Gołubie położone po stronie północnej i południowej drogi powiatowej relacji Szymbark – Gołubie – Stężycza.

3. Ustalenia obowiązujących opracowań planistycznych

- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężycza” – przedmiotowy obszar wskazuje jako teren zainwestowania istniejącego oraz zdeterminowanego planistycznie w sąsiedztwie terenów predysponowanych do lokalizacji wszelkich form zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gołubie- Gołubie Wschód ustalający dla obszarów objętych w/w zmianami funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, zabudowy zagrodowej, zabudowy zagrodowej z rozbudowaną funkcją agroturystyczną, funkcję odcinka drogi dojazdowej oraz drogi wewnętrznej,
- zbiór wydanych decyzji o warunkach zabudowy

4. Stan istniejący

Powierzchnia opracowania obejmuje obszar wybranych zgodnie z uchwałą o przystąpieniu terenów o łącznej powierzchni około 12,6ha. Są to tereny częściowo zainwestowane – północny fragment terenu 011-MN, na których występuje zabudowa lotniskowa oraz droga gruntowa leśna. Większość gruntów położonych w granicach opracowania jest własności prywatnej. Odcinek drogi gruntowej (026-KDD) poprowadzonej przez teren leśny (w chwili przystąpienia do sporządzenia zmiany planu) jest własności Skarbu Państwa.

Obszar opracowania położony jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego za wyjątkiem odcinka drogi dojazdowej, który leży na terenie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

5. Główne ustalenia projektu planu

Zmiany planu polegają na uściśleniu zapisów dotyczących zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i zabudowy zagrodowej szczególnie w odniesieniu do terenów, na których występuje zieleń leśna i tereny nieużytków. Fragment działki nr 326/22 został odlesiony w trakcie procedury sporządzania planu fragmentu wsi Gołubie – Gołubie Wschód. Dla terenów odcinka drogi dojazdowej i drogi wewnętrznej w chwili przystąpienia do sporządzenia zmiany planu należało uzupełnić procedurę odlesieniową, która miała umożliwić wykorzystanie tych terenów zgodnie z ich dotychczasowym, drogowym użytkowaniem. Aktualnie, po weryfikacji klasyfikacji gruntów, obie ww. drogi w ewidencji gruntów oznaczone są jako użytek dr, co oznacza, że nie ma potrzeby przeprowadzania takiej procedury.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej

Teren objęty planem obsługiwany jest przez komunikację zewnętrzną – drogę powiatową relacji Szymbark – Gołubie – Stężycza.

Obszar planu będzie zaopatrywany w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego przy czym dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody pitnej do czasu realizacji sieci wodociągowej. Nowa zabudowa będzie wymagała rozbudowy sieci.

Większa część zabudowy jest wyposażona w zbiorniki bezodpływowe docelowo proponuje się odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.

Ze względu na bliskość jezior, brak możliwości realizacji kanalizacji deszczowej (otwartej lub zamkniętej). Jako podstawową formę zagospodarowania wód opadowych plan zakłada się zagospodarowanie ich na

terenach Drogi powinny mieć nawierzchnię półprzepuszczalną, w przypadku innej nawierzchni do odprowadzenia wód opadowych niezbędny jest rów przydrożny.

Obszar objęty opracowaniem uzbrojony jest w sieć elektroenergetyczną, która w miarę rozwoju terenów będzie modernizowana i rozbudowywana.

Zaopatrzenie w ciepło w indywidualnym zakresie, preferowane źródła niskoemisyjne.

7. Skutki ekonomiczne projektu planu

Realizacja ustaleń projektu planu pozwoli w sposób intensywny wykorzystać teren, co dla gminy może skutkować zwiększeniem podatku. Obszar objęty opracowaniem jest gruntem w dużym stopniu prywatnym. Projekt planu ustala na terenie objętym opracowaniem funkcje publiczne (komunikacja drogowa), co powoduje konieczność wykupienia przez gminę gruntów przeznaczonych na te cele.

Rozwiązania planistyczne są zgodne z polityką przestrzenną gminy Stężycza odzwierciedloną w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężycza”.

8. Procedura

Projekt planu był wykładany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu do publicznego wglądu od 19.03.2014 r. do 18.04.2014 r. dyskusja publiczna została przeprowadzona w dniu 26.03.2014 r..

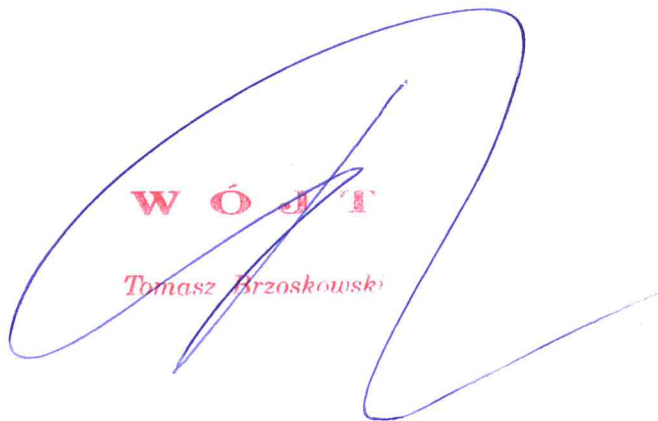
Zespół autorski zmiany planu:

Główny projektant arch. Maria Kowalska G-141/2002

Współpraca: arch. Hanna Gorlikowska-Knut

mgr Małgorzata Antoń

mgr Beata Ochmańska



WÓJT
Tomasz Brzuskowski